

\*\*\*\*\*

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2021 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Piaski „D” powstała w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej. Podstawą podziału była uchwała nr 2/2001 Zebrania Przedstawicieli Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej z dnia 01.12.2001 r., zmieniona w par. 18 uchwałą nr 9/2003 w dniu 28.06.2003 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 07 sierpnia 2003 r. pod nr 0000169630.

## I. Zasoby i członkowie

Spółdzielnia zarządza 256 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 19 672,0 m<sup>2</sup> i 66 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 4901 m<sup>2</sup>.

W 2021 nie przewłaszczonego żadnego lokalu ze względu na brak potwierdzenia statusu gruntu. Obecnie własność gruntu jest już w pełni uregulowana co nastąpiło wiosną 2020 r. Jednak z uwagi na zatory w Sądzie Wieczysto-Księgowym nie otrzymaliśmy jeszcze potwierdzenia wykreślenia obciążeń hipoteki dla wszystkich nieruchomości, co wstrzymuje proces przekształcania lokali.

W 2021 r. Spółdzielnia liczyła 455 członków z rejestru członków wykreślono 8, a przyjęto 6 członków. W Spółdzielni jest 7 lokali, gdzie osoby posiadające prawo odrębnej własności nie są jej członkami.

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 3081 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 582 m<sup>2</sup>, 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do 221 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2021 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Generali.

W okresie sprawozdawczym sprzedano 6 lokali mieszkalnych i 4miejsca postojowe.

## II. Skład Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Teresa Kamińska

Prezes Zarządu

Jerzy Brzozowski

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych

### **III.     Zatrudnienie**

1. Usługi księgowe prowadziła firma zewnętrzna „Espace” sp. z o.o.
2. Usługi prawne świadczyła Kancelaria Prawna Rafał Wielgosz.
3. W Spółdzielni oprócz dwu osobowego Zarządu zatrudnieni byli także:
  - 1) specjalista ds. rozliczeń i eksploatacji na umowę o pracę
  - 2) pracownik zajmujący się sprawami samorządowymi na umowę zlecenie
  - 3) konserwator w ramach umowy cywilno – prawnej.

### **IV.     Organy Spółdzielni**

#### Walne Zgromadzenie

W 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie w Spółdzielni co spowodowane było pandemią. Wprowadzono stosowne zmiany prawne, które pozwoliły złożyć Spółdzielni niezatwierdzone sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności. Zapewne w najbliższym czasie podjęte będą decyzje prawne dotyczące dalszego procedowania w sprawie zatwierdzenia tych sprawozdań.

#### Rada Nadzorcza

Mimo niesprzyjającej sytuacji zdrowotnej w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza nie zawiesiła swojej działalności i odbyła 12 protokołowanych spotkań zarówno osobistych, jak i w formie zbierania podpisów pod uchwałami. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”, wybrana dnia 18 października 2018 r. działała w niezmienionym składzie: pani Anna Wiench, panowie Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski. Przewodniczącym Rady pozostaje pan Wojciech Kamiński, zastępcą pani Anna Wiench. Mimo, że kadencja Rady upłynęła w październiku 2021 r. to ze względu na sytuację epidemiologiczną i szczególne ustawodawstwo dotyczące zgromadzeń wybory do nowej Rady mogą się odbyć dopiero po odwołaniu stanu pandemii.

#### Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nieprzekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane były stosowne uchwały. Co miesiąc raportowano na piśmie Radzie Nadzorczej o sytuacji w Spółdzielni, ustalano konieczne zmiany dotyczące planu remontów, funkcjonowania parkingu, finansów i inne bieżące zdarzenia wymagające omówienia. Członkowie Rady drogą mailową zadawali pytania, dzielili się swoimi uwagami, zgłaszali problemy.

### **V.     Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni**

#### Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2021 Spółdzielnia współpracowała z n.w. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania oraz firmą „Byś” w zakresie wywozu nieczystości – firmy wybrane przez M. st. Warszawa

- Miejskim Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- VEOLIA w zakresie dostawy energii cieplnej
- INNOGY SA oraz ENERGA w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2021 odbywała się bez większych zakłóceń. Jedyne niedogodności powstały po raz kolejny przy odbiorze odpadów, z uwagi na wprowadzenie nowych zasad segregacji i częstotliwości odbioru odpadów. Nadal, po zmianach wprowadzonych przez ustawodawcę nie mamy wpływu ani na terminy, ani na częstotliwość odbioru śmieci, ani na koszt tej operacji i rola Spółdzielni ogranicza się w zasadzie do zbierania i przekazywania do Urzędu Miasta opłat wg taryf ustalonych w ustawach sejmowych. Opłaty te zarówno w kwestii sposobu naliczania jak i kwot nie są zależne ani od ilości odpadów ani od kosztu ich wywozu i utylizacji. Jest to w istocie podatek nałożony przez ustawodawcę na mieszkańców, z obowiązkiem organizacji wywozu poprzez Urząd Miasta.

Ze względu na naliczanie opłat za śmieci na podstawie zużytej wody analizowaliśmy uważnie jej zużycie. Udało się wyjaśnić powód niepokojącego nas faktu rozbieżności ilości zużycia wody odczytanej z liczników mieszkańców a zużyciem odczytanym z liczników głównych. Jak się okazało powód ten leżał w stosowanej przez MPWiK taktyce rozliczania Spółdzielni nie na podstawie wskazań liczników, a średniej z poprzednich okresów. W ten sposób MPWiK nie tylko niweczyło wysiłki mieszkańców oszczędzających wodę, ale również rozliczało nas ze zużycia wody np. podczas awarii występujących w poprzednich okresach. Na skutek naszych interwencji nie tylko w MPWiK ale również w Urzędzie Miasta W-wy jak i Gminy Bielany udało się uciąć te praktyki i skorygować rachunki nie tylko za wodę ale również za śmieci. W przypadku opłat za śmieci oszczędności wyniosły 24 tys zł.

W tym miejscu chciałabym wyjaśnić również rozbieżności w cenie ciepłej wody, jakie Państwo zauważacie pomiędzy cenami w naszej Spółdzielni i innymi organizacjami. Różnice te wynikają z różnych sposobów rozliczania tych kosztów. Na koszt ciepłej wody składa się nie tylko koszt podgrzania wody, a wiele innych pozycji takich jak usługa przesyłowa zmienna, opłata za moc zamówioną, opłata za przesył mocy zamówionej. Koszty te stanowią około 65% kosztów ciepła. SM Piaski D wszystkie koszty związane ze zużyciem ciepłej wody księguje w koszt tej wody, inni robią to inaczej. Koszt ciepłej wody jest u nich tylko kosztem ciepła z faktury, a wszystkie koszty dodatkowe są dołączone do kosztów eksploatacji i naliczane od powierzchni lokalu. W ten sposób niezależnie od zużycia w lokalu znaczna część kosztów nalicza się od wielkości lokalu nie od zużycia ciepłej wody. Naszym zdaniem nie jest to sprawiedliwe. We wszystkich tych organizacjach, gdzie koszt ciepłej wody jest równy kosztowi podgrzewu pozostałe koszty powiększają eksploatację. Niezależnie od tego należy pamiętać, że przy zabudowie niskimi budynkami straty ciepła przy przesyłach są znacznie większe niż w wysokich budynkach, gdzie instalacja biegnie w pionie pomiędzy ogrzewanymi lokalami. Nasza instalacja biegnie nieogrzewanym garażem, woda w rurach krąży cały czas nawet jak z niej nie korzystamy. Nawet przy ociepleniu rur straty ciepła muszą być większe niż w wysokiej zabudowie.

## Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2021 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- *Instalacje Elektryczne A. Kotarski* w zakresie konserwacji instalacji elektrycznych
- W zakresie konserwacji instalacji sanitarnych usługi konserwacji instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z dwoma węzłami cieplnymi, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z czterema hydroforniami świadczyła firma Roberta Zdanowicza
- *LIFT-POL* w zakresie konserwacji dźwigów
- *Krystyna Zdanowicz Usługi Porządkowe* w zakresie sprzątnięcia i konserwacji zieleni
- *GLOK Security Srwis Sp. z o.o.* w zakresie ochrony obiektu
- *F.H.U „Bramet”* – Naprawa bram garażowych w zakresie naprawy bram garażowych
- W zakresie konserwacji domofonów firma PROEL w okresie gwarancji obejmującej okres do lutego 2021 r.
- *„Balbex L. Bednarski”* w zakresie konserwacji i nadzoru nad antywłamaniowym systemem komputerowym sterowania bram garażowych
- *PHU „UNPO ” Wiesław Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

## **VI. Remonty**

### Wykonanie planu remontów za 2021 rok

W okresie od stycznia do grudnia 2021r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **578 572,81 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 612 400 zł** . Planowane wpływy **532 385 zł**, **faktyczne wpływy 525 342,58 zł**. Nie było konieczności dofinansowania z funduszy Spółdzielni, gdyż na koszt wymiany wodomierzy i ciepłomierzy utworzyliśmy oddzielny fundusz, tak więc wydatki poniesione na ten cel wrócą na fundusz remontowy.

**Wykaz prac przedstawia się następująco:**

<b>Remonty budynki</b>	<b>Obroty Wn</b>
Wynagrodzenie konserwatora	63 600,00
Zamknięcie ulicy Zgrupowania Żmija (kamera + słupki)	6 447,02
Przegląd specjalny UTB (windy po 20 latach)	13500,00
Wiosenny przegląd dachów	5 400,00
Przegląd roczny ogólnobudowlany	7 200,00
Wykonanie zabudów wnek wraz z wymiana oświetlenia na LED	16 480,56
Malowanie klatek schodowych Patio I i II	105 195,57
Docieplanie spodów balkonów	35 246,00
Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	169 294,20
Wymiana poziomów zimnej wody i cyrkulacji Patio II	147 030,56
Wymiana poziomów- projekt	8 979,00
Naprawa płytek elewacyjnych	199,90
<b>RAZEM</b>	<b>578 572,81</b>

## **Plan remontów na rok 2022**

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2022 zamyka się kwotą **669 400 zł brutto**.

Zgodnie z planem rzeczowo – finansowym remontów zasobów Spółdzielni na rok 2022 planuje się wykonanie następujących robót:

1. Remont zejść do garaży Patio I – 475 000 zł. (5 szt)
2. Zabudowy na klatkach w Patio II - 36 000 zł.
3. Wymiana oświetlenia zewnętrznego na ledowe - 20 000 zł.
4. Naprawa kostki w miejscach zapadnięcia - 20 000 zł.
5. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych- 4 szt. oraz płytek elewacyjnych w miejscu odpadania (siły własne)- 2 000 zł. Zakres prac: skucie klinkieru, wyrównanie powierzchni, gruntowanie, położenie klinkieru, fugowanie.
6. Malowanie elementów metalowych osiedla - ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyty itp.- siły własne - 2000 zł. Zakres prac: oczyszczenie i malowanie farbą antykorozyjną
7. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące - 71 400 zł.
8. Przegląd dachów - 8 000 zł.
9. Naprawa płytek elewacyjnych - 3 000 zł.
10. Naprawa i malowanie miejsc postojowych w garażach - 2 000 zł
11. Przegląd budowlany pięcioletni - 30 000 zł.

W roku 2022 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały utrzymane na dotychczasowym poziomie. Nadal dotujemy fundusz remontowy ze środków Spółdzielni, jednak wobec znacząco zmniejszających się zysków kapitałowych spowodowanych kolejnymi spadkami stóp procentowych dotacje do funduszu remontowego następują ze środków kapitałowych. Zdaniem zarówno Zarządu jak i Rady powinniśmy dążyć do równowagi w zakresie tych wydatków, pozostawiając kapitały na sfinansowanie prac związanych z remontem dachów, jednak biorąc pod uwagę poziom inflacji trudno będzie zachować realną siłę nabywczą oszczędności.

## **VII. Sprawy sądowe**

Obsługa prawna SM Piaski D pozostaje w gestii Kancelarii Radcy prawnego pana Rafała Wielgosza.

### **Wykaz najważniejszych spraw sądowych prowadzonych przez kancelarię w 2021 r.**

1. Mimo zakończenie wynikiem pozytywnym dla Spółdzielni w I instancji sprawy z powództwa członkini Spółdzielni o bonifikatę za niedogrzenie lokalu i bonifikatę za niespełnienie norm grzewczych, wyrównanie standardu budynku wybudowanego przez NSBM, określenie terminu zwrotu II rezerwy, ustalenie sposobu naliczania opłat za lokal i zwrot kosztów postępowania nadal nie uprawomocnił się wyrok wydany w tej sprawie

z powodu skargi członkini Spółdzielni. Jednak z uwagi na brak opłaty przez skarżącą sąd nie może rozpoznać apelacji. Kolejne odrzucenia apelacji są skarżone przez członkinię, która dąży do nie uiszczenia opłat przysługujących spółdzielni z tytułu oddalenia powództwa.

2. Prowadzenie spraw o zaległości czynszowe przeciw dłużniczce dług 14 280,31 zł, 4778 zł odsetki.
3. Wystąpienie do sądu przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach, termin rozprawy sierpień 2022.
4. Prowadzenie sprawy przeciwko dłużnikowi, którego dług z tytułu opłat za lokal wynosi obecnie 14904,29 kwota główna i 11 497,86 zł odsetki.

Należy stwierdzić, że po reformach sądownictwa wszystkie terminy w sprawach sądowych uległy znaczącemu przedłużeniu. Miesiącami oczekujemy nie tylko na rozpoczęcie rozprawy, a również na dokumenty potwierdzające uprawomocnienie wyroku, wezwania do opłat itd. itd. Świadczą o tym dobitnie kwoty długu, który lawinowo rośnie w oczekiwaniu na wynik spraw sądowych. Od ponad dwóch lat czeka również na pierwszą rozprawę sprawa z powództwa Spółdzielni przeciwko MPWiK. W roku 2021 nie odbyła się żadna rozprawa sądowa w żadnej ze spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.

#### **VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.**

Przychody z działalności gospodarczej wynoszą 3 355 236 zł a przychody finansowe Spółdzielni w 2021 r. z tytułu odsetek wynoszą 506,24 zł, zysk netto wynosi 200 068 zł, z czego 139 000 zł stanowi koszt liczników do zwrotu na fundusz remontowy, kwota 60 760 zł to zysk. Wynajem miejsc postojowych i parkingowych przyniósł kwotę 64 366,94 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2021 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 40 222 477,45 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 wykazuje kwotę zysków netto 199 760,41 zł. Kwota ta stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na podstawowej działalności GZM. Wykonanie budżetu Spółdzielni zamknęło się w pozycji wydatków eksploatacyjnych kwotą 1 073 466,04 zł przy przychodach 1 201 480,63 zł. Najwyższe przekroczenia w kwocie około 11 tyś zł odnotowano w pozycjach konserwacja sieci elektrycznej oraz sprzątanie. W ramach konserwacji wykonano instalację elektryczną w altanach śmietnikowych wraz z doprowadzeniem zasilania, a na koszty sprzątania wpłynęła pandemia i konieczność zakupu środków dezynfekcji do mycia klatek schodowych. Oszczędności zanotowano w pozycjach wynagrodzenia osobowe 24 tyś zł, awarie i prace nieprzewidziane 10 tyś zł, konserwacja instalacji hydraulicznej 11 tyś zł. Oszczędności zanotowano również w pozycji koszt energii elektrycznej 11 tyś zł i zużyciu wody i ścieków 21 tyś zł w stosunku do planu.

Przekroczone zostały także koszty konserwacji zieleni o 8 tyś zł co wyniknęło głównie z konieczności całosezonowego podlewania z uwagi na suszę. Nie udało się zamontować podlewania automatycznego z tytułu zawieszenia działalności przez firmy w okresie pandemii.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3 772 531,67 zł. Koszty remontów wyniosły 578 572,81 zł, przy wpływach 525 342,58 zł. Nie zachodzi konieczność dofinansowania z funduszy Spółdzielni gdyż część zysków stanowią wpłaty członków na

wymianę liczników która została sfinansowana z funduszu remontowego. Do sprawozdania dołączamy wyciągi z rachunków bankowych dokumentujące posiadane środki.

Zaległości czynszowe na 31.12.2021 r. wyniosły 94 791,38 zł, z czego część dotyczyła rozliczenia mediów, które są sukcesywnie spłacane do końca kwietnia następnego roku. Pozostałą kwotę w wysokości stanowiły długi członków wobec Spółdzielni, które częściowo są spłacane w ratach (2 286,96 zł) lub dochodzone na drodze sądowej i komorniczej, a kwotę 60 504,74 zł stanowiły zaległości krótsze niż 3 m-ce. Należy stwierdzić, że zadłużenia członków wobec Spółdzielni spadły na co wpływ miało z pewnością rozliczenie kosztów ciepła po I półroczu. Jednak przy rocznych wpłatach członków przewidzianych w budżecie w wysokości 3 022 990 zł zadłużenia w kwocie 94 791,38 zł stanowiły 3,2% i nie stwarzało to zagrożenia dla działalności Spółdzielni i utrzymania płynności finansowej.

Niestety rok 2021 nie przyniósł znaczącego spadku zaległych należności, gdyż żaden z dwojga naszych największych dłużników nie dokonał spłat. Wzrosły również odsetki do kwoty 16 235,64 zł.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2021, które stanowi odrębny dokument.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2021 r. bardzo się zmieniła. Z uwagi na postępującą inflację bez podnoszenia stóp procentowych lokat utraciliśmy nie tylko wpływy z odsetek, które stanowiły w przeszłości istotny dochód Spółdzielni, ale również wartość naszych oszczędności relatywnie spadła. Biorąc pod uwagę, że największe wydatki mamy zwykle na początku roku (ciepło, podatki, użytkowanie wieczyste) krótkoterminowo musieliśmy posiłkować się korzystaniem z wolnych środków na rachunku. Przekroczenie kosztów ciepła w stosunku do planu wyniosło 100 tys zł. Z doświadczenia wiemy, że nie możemy dopuścić do wielomiesięcznych zadłużeń, bo są one potem niezwykle trudne do spłacenia. Jednak jak długo inflacja się nie ustabilizuje a wysokość oprocentowania obligacji skarbowych nie zacznie pokrywać realnych strat wywołanych inflacją nasze oszczędności będą tracić na wartości.

Musimy więc się liczyć z większymi trudnościami finansowymi niż dotąd. Zachodzi również obawa o należności wobec zmniejszenia się możliwości ściągania zadłużeń poprzez sąd z uwagi na nie wydolność systemu.

Działania ośłonowe rządu nie przewidywały żadnej pomocy dla podmiotu takiego jak spółdzielnie mieszkaniowe czy wspólnoty.

Wzrost opłat usług publicznych postępujący z roku na rok (gospodarka odpadami, podnoszenie płacy minimalnej, wzrost cen energii) zmusza nas do ustawicznego podnoszenia opłat eksploatacyjnych. Tak więc mimo znaczącego spadku wydatków na użytkowanie wieczyste opłaty eksploatacyjne ciągle rosną.

Polityka obcinania stóp procentowych prowadzona przez ostatnie lata przyniosła nam także ogromne szkody, gdyż zasoby finansowe nie dość, że nie przynoszą zysku, który mógłby być pomocny w utrzymaniu płynności, to jeszcze inflacja zmniejsza wydatnie wartość naszych oszczędności.

W 2021 r. wraz z zamknięciem ulicy wprowadziliśmy opłaty za miejsca parkingowe między innymi po to aby to korzystający z tych miejsc, a nie wszyscy spółdzielcy utrzymywali majątek z którego korzystają na wyłączność. Podyktowane to zostało tym, że nasze przewidywania dotyczące możliwości zabezpieczenia miejsc postojowych mieszkańcom zostały mocno zweryfikowane przez liczbę zgłoszonych potrzeb. Na 115 miejsc zgłoszono 157 samochodów. Tak więc planowany wcześniej system, w którym każdy z mieszkańców będzie miał nieograniczony dostęp zmuszeni byliśmy zweryfikować. Pojawiły się bowiem potrzeby nie tylko do postawienia drugiego i trzeciego samochodu w rodzinie, ale również czwartego i w jednym wypadku pięciu aut. Aby zapewnić miejsca tym którzy nie mają miejsc postojowych w garażach, co jak przypominamy było obowiązkiem Spółdzielni, zaistniała konieczność ponumerowania miejsc, przydziału miejsc konkretnym użytkownikom i wprowadzenia bariery dostępu. Rozważane były różne opcje np. losowanie, ale praktyka pokazała, że opuszczenie miejsca po rocznym korzystaniu jest bardzo trudne do osiągnięcia. Zwyciężyła więc opcja finansowa, która jednak bardzo poruszyła mieszkańców. Zarzucano nam chęć zarabiania na użytkownikach parkingu co trudno uznać za trafiony argument bowiem wszystkie zarobione przez Spółdzielnię środki i tak stają się własnością mieszkańców. Opłata więc nie tylko eliminuje amatorów pięciu miejsc, ale również jest sprawiedliwsza dla tych, którzy w ogóle nie korzystają z parkingu. **Koszty utrzymania ponoszą użytkownicy miejsc, a nie jak dotąd wszyscy spółdzielcy.** Wyłączenie z opłat dotyczy 9 miejsc przeznaczonych do krótkiego parkowania, które dostępne są dla wszystkich i które utrzymujemy ze środków wspólnych. W ten sposób udało się zaspokoić potrzeby wszystkich posiadających jeden lub dwa samochody. Zamknięcie ulicy spowodowało również znaczne uspokojenie ruchu wewnątrz każdego patia. Obecnie korzysta się z wjazdu jedynie w niezbędnych sytuacjach. Z uwagi na ilość chętnych postanowiliśmy udostępnić do parkowania miejsca wewnątrz osiedla wcześniej nie użytkowane. Wydaje się, że mimo oporów system się przyjął i przyniósł wymierne korzyści również mieszkańcom, którzy o każdej porze mają dostęp do zarezerwowanych miejsc.

W 2021 r. Spółdzielnia poddała swoją działalność lustracji. Lustracją objęto lata 2017 - 2020 włącznie. Lustracji poddano szczegółowo całą działalność Spółdzielni zarówno sprawy członkowskie, samorządowe, remontowe, jak i gospodarkę zasobami mieszkaniowymi zarówno od strony merytorycznej jak i finansowej. Ze szczegółowym protokołem pokontrolnym można zapoznać się w biurze Spółdzielni. Zalecenia polustracyjne zostaną przedstawione przez Radę Nadzorczą w trakcie Walnego Zgromadzenia. Należy stwierdzić, że kontrola nie stwierdziła żadnych większych uchybień w żadnej z kontrolowanych dziedzin. Nie zniknęły ani nie zostały roztrwonione zasoby Spółdzielni, a Zarząd prawidłowo wykonywał swoje obowiązki, również sytuacja finansowa nie wskazuje na żadne zagrożenia dla działalności. Wszystkie płatności mają pokrycia w fakturach które nie były kwestionowane i które były realizowane w wymaganym czasie. Spółdzielnia zrealizowała zakup gruntu ze środków pozyskanych w ramach wpłat czynszowych nie obciążając mieszkańców dodatkowymi opłatami. Prawidłowo prowadzono gospodarkę remontową a stan zasobów nie budził zastrzeżeń. Kontrolowano również wysokość opłat jak i ich zasadność i działania Spółdzielni okazały się korzystne dla organizacji. Kontrolowane lata kończyły się niewielkimi zyskami rzędu od kilku do 85 tyś rocznie, co wskazuje na prawidłowe

ustalenie wysokości kosztów i wpłat, które z jednej strony pokrywały koszty z drugiej nie narażały mieszkańców na niepotrzebne wpłaty. W zakresie ustalania wysokości wpłat nie stwierdzono nieprawidłowości. Zwrócono uwagę na niezgodne z ustawą sformułowania zawarte w Statucie i konieczność uszczegółowienia niektórych regulaminów, jak również przestrzegania zapisów ustawy dotyczących raportowania Walnemu Zgromadzeniu wykonania zaleceń polustracyjnych.

## **IX. Podsumowanie i wnioski**

### Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane opłaty za odprowadzenie wody od powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego.
- Niepewna sytuacja gospodarcza w kraju.
- Wykonanie wniosków polustracyjnych

### Najbliższe działania dla Zarządu:

- Utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni
- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów.

Zarząd:

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski

\_\_\_\_\_

Warszawa, dnia 24 maja 2022 r.